RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Faits saillants - Alberta*

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : décembre 2006

Faits saillants

- Le taux d'inoccupation des appartements situés dans les villes albertaines d'au moins 10 000 habitants est passé de 3,1 %, en octobre 2005, à 0,9 % en octobre 2006.
- Compte tenu des faibles taux d'inoccupation observés dans la province, les loyers moyens se sont accrus dans les 13 grands centres urbains de l'Alberta.
- De 4,5 % en 2005, la proportion d'appartements vacants à Edmonton est tombée à 1,2 % en 2006, son plus bas niveau depuis 2001.
- À Calgary, le taux d'inoccupation des appartements est descendu de 1,6 à 0,5 % entre octobre 2005 et octobre 2006, rejoignant ainsi son creux de 1997.
- Dans sept des onze agglomérations de recensement de l'Alberta, le pourcentage d'unités inoccupées s'est établi sous 1 %, et il s'est chiffré à 0 % dans deux de ces centres.

Figure 1

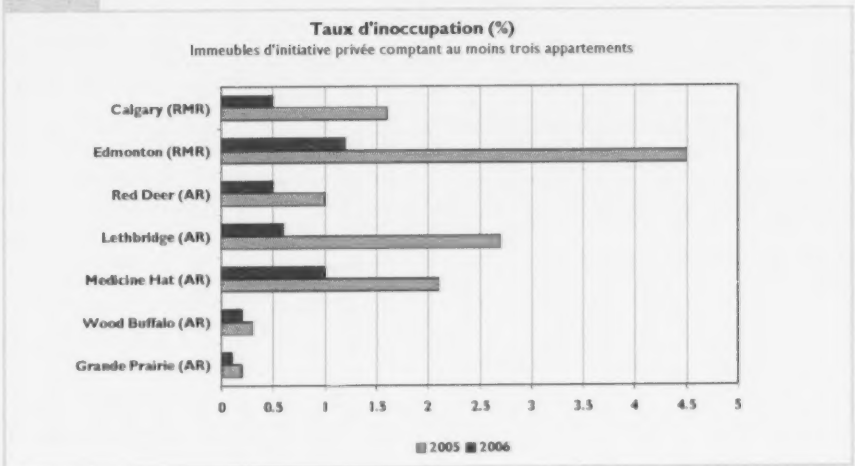
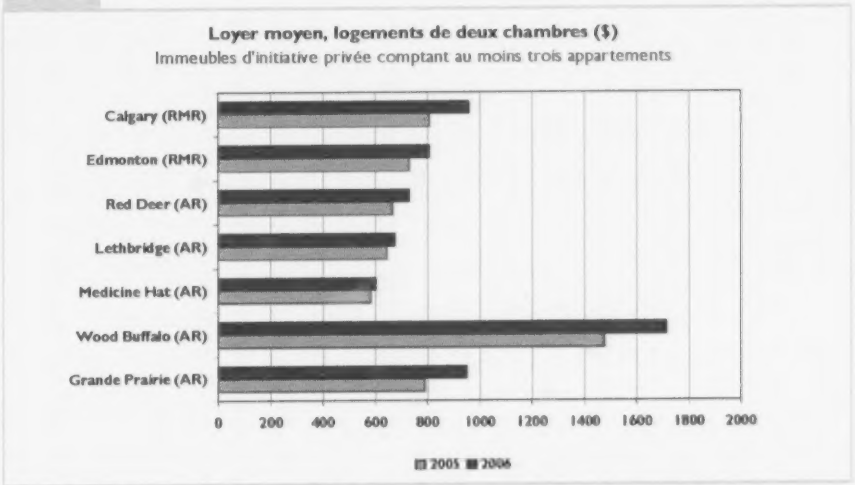


Figure 2



* L'Enquête est menée uniquement dans les centres urbains de 10 000 habitants et plus. Des rapports détaillés sont produits pour les régions métropolitaines de recensement (RMR).

Canada

60 ANS YEARS

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

Rapport sur le marché locatif : Faits saillants – Alberta – 2006

En Alberta, l'économie florissante et l'afflux de migrants ont contribué à resserrer considérablement les marchés locatifs de la province en 2006. Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs, réalisée chaque année par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le pourcentage d'appartements inoccupés a diminué dans chacun des 13 principaux centres urbains de l'Alberta. Le taux d'inoccupation des appartements locatifs d'initiative privée situés dans les villes d'au moins 10 000 habitants est passé de 3,1 %, en octobre 2005, à 0,9 % en octobre 2006.

Dans les deux régions métropolitaines de recensement (RMR) de l'Alberta, soit Edmonton et Calgary, le taux d'inoccupation a chuté en 2006. Dans la RMR d'Edmonton, après un léger recul de 0,8 point l'ayant porté à 4,5 % en 2005, la proportion d'appartements vacants est tombée à 1,2 % en octobre 2006, son plus bas niveau depuis 2001. L'essor de l'économie, le resserrement du marché de l'emploi, l'arrivée de nombreux migrants et la montée en flèche des prix des habitations comptent parmi les facteurs ayant favorisé l'accroissement de la demande de logements locatifs à Edmonton. Devant la baisse rapide des taux d'inoccupation dans la RMR d'Edmonton, les propriétaires-bailleurs ont augmenté les loyers en 2006. Cette dernière augmentation a compensé les modestes augmentations des deux années antérieures lorsque les frais d'exploitation ont progressé plus rapidement que les revenus de location. Le loyer mensuel moyen d'un logement de deux chambres était de 808 $ en 2006. En excluant du calcul les immeubles construits ou convertis depuis la dernières enquête, nous obtenons une meilleure indication de l'augmentation des loyers dans les immeubles existants. Pour la RMR d'Edmonton, le loyer moyen des logements de deux chambres dans les immeubles existants a augmenté de 10,4 % entre octobre 2005 et octobre 2006.

Dans la RMR de Calgary, le taux d'inoccupation des appartements est descendu de 1,6 à 0,5 % entre octobre 2005 et octobre 2006; cette troisième baisse annuelle de suite l'a ramené à son creux de 1997. Le bas taux de chômage et la croissance des salaires ont attiré une multitude de gens dans la région de Calgary, qui a enregistré de ce fait son meilleur bilan migratoire. Ces facteurs, conjugués à l'escalade des frais relatifs à la possession d'une habitation, ont contribué à soutenir la demande sur le marché locatif. Les taux d'inoccupation s'étant établis sous 1 % cette année, les propriétaires-bailleurs ont pu cesser de pratiquer des augmentations de loyers dérisoires comme celles de 2004 et 2005. Ils ont donc relevé les loyers de façon considérable, si bien que le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres situés dans des immeubles existants a augmenté de 18,3 % pour se hisser à 960 $.

Dans sept des onze agglomérations de recensement (AR) de l'Alberta, le taux d'inoccupation est descendu sous 1 %, et il s'est chiffré à 0 % dans deux de ces centres. Le plus important repli a été constaté à Wetaskiwin, où la proportion de logements vacants est tombée de 2,4 à 0 % entre 2005 et 2006. Lethbridge suit non loin derrière, son taux d'inoccupation de 2,7 % en 2005 ayant diminué de 2,1 points pour se fixer à 0,6 % cette année. Des baisses ont également eu lieu à Red Deer, Camrose et Wood Buffalo, agglomérations qui comptaient respectivement 0,5 %, 0,9 % et 0,2 % d'unités inoccupées. Comme l'an dernier, l'AR ayant récolté le taux le plus haut en Alberta est Cold Lake, avec 3,9 %.

Compte tenu des faibles taux d'inoccupation observés dans la province, les loyers se sont accrus dans les onze AR de l'Alberta. À Grande Prairie, où 0,1 % des logements étaient libres au moment de l'enquête, le loyer mensuel moyen pour un appartement de deux chambres a augmenté à 952 $. À Wood Buffalo, les appartements de deux chambres se louaient en moyenne 1 717 $ par mois. Pour la deuxième année de suite, Wood Buffalo est le centre où les locataires paient le plus cher au Canada.

L'Enquête sur les logements locatifs menée par la SCHL en octobre, qui couvre les immeubles de trois logements et plus (appartements et maisons en rangée) d'initiative privée, a été élargie afin d'inclure des renseignements sur le marché locatif secondaire. Plus précisément, la SCHL produira maintenant des renseignements sur les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. Ces renseignements additionnels devraient contribuer à donner un aperçu plus complet des marchés locatifs de ces centres. De plus, pour les RMR de Vancouver, Toronto et Montréal, les types de logements suivants font maintenant l'objet d'une enquête :

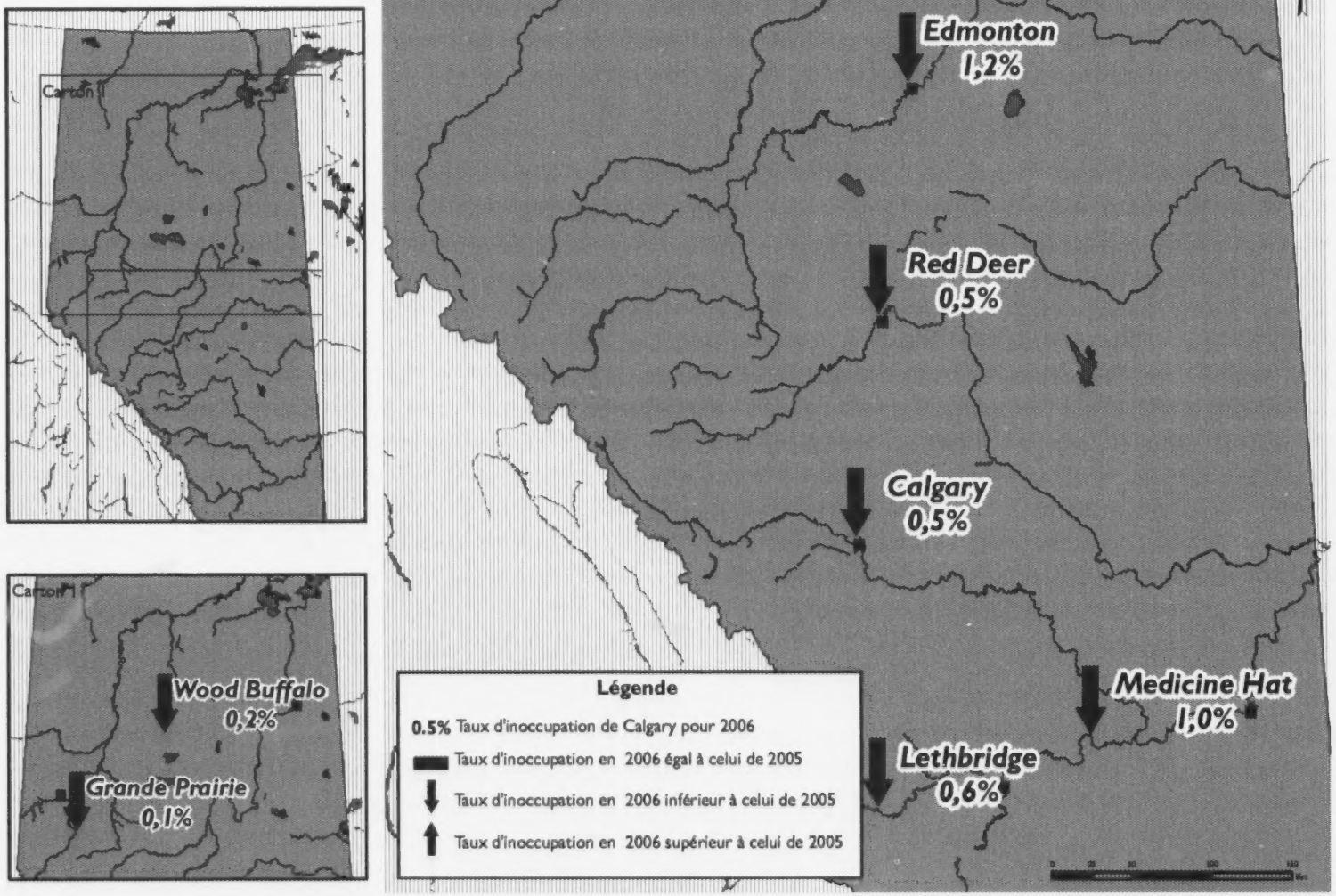
- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location;
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex;
- appartements accessoires offerts en location;
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

La section méthodologie à la fin du présent rapport fournit plus de détails sur l'Enquête sur le marché locatif secondaire.

L'Enquête sur les logements locatifs maintenant menée également au printemps

À compter de 2007, la SCHL procédera à une enquête sur les logements locatifs au printemps, en plus de l'enquête qui a déjà lieu à l'automne. Les résultats de l'enquête du printemps seront rendus publics en juin et fourniront des renseignements à l'échelle des centres sur des indicateurs clés du marché locatif comme les taux d'inoccupation et les loyers moyens. Ceux qui utilisent ces données auront accès à des renseignements plus à jour sur les tendances du marché.

Taux d'inoccupation en Alberta



1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Calgary (RMR)	2,0 b	0,8 a	1,4 a	0,5 a	1,6 a	0,5 a	3,5 c	0,8 a	1,6 a	0,5 a
Edmonton (RMR)	4,1 a	1,4 a	4,1 a	1,2 a	5,0 a	1,1 a	4,1 a	1,2 a	4,5 a	1,2 a
Brooks (AR)	**	**	2,7 a	2,7 a	3,0 a	2,2 a	3,0 d	**	2,9 a	2,5 a
Camrose (AR)	0,0 a	0,0 a	0,9 a	1,8 a	3,0 a	0,5 a	0,0 a	0,0 a	2,2 a	0,9 a
Ville de Canmore	**	**	0,0 a	0,0 a	4,5 a	2,3 a	0,0 a	0,0 a	2,4 a	1,2 a
Cold Lake (AR)	5,6 a	11,1 a	1,6 a	5,0 a	8,3 a	3,1 a	5,4 a	0,0 a	5,8 a	3,9 a
Grande Prairie (AR)	1,6 a	0,0 b	0,2 a	0,1 a	0,1 a	0,1 a	0,0 a	0,0 a	0,2 a	0,1 a
Lethbridge (AR)	0,0 c	**	2,0 c	0,5 a	3,3 b	0,3 a	**	0,0 d	2,7 a	0,6 a
Medicine Hat (AR)	**	0,0 b	1,3 a	1,5 b	2,3 a	0,6 a	5,7 d	**	2,1 a	1,0 a
Ville d'Okotoks	a.l.u.	**	**	**	**	**	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a
Red Deer (AR)	0,4 b	0,0 c	1,3 a	0,5 a	0,9 a	0,5 a	0,6 a	0,0 c	1,0 a	0,5 a
Wetaskiwin (AR)	**	**	2,7 a	0,0 a	2,3 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a	2,4 a	0,0 a
Wood Buffalo (AR)	0,0 a	0,0 a	0,4 a	0,2 a	0,2 a	0,1 a	0,5 a	1,4 a	0,3 a	0,2 a
Alberta, centres de 10 000+	**3,2 a**	**1,3 a**	**2,8 a**	**0,9 a**	**3,3 a**	**0,8 a**	**3,6 a**	**1,0 a**	**3,1 a**	**0,9 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres

Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Calgary (RMR)	524 a	617 a	666 a	780 a	808 a	960 a	775 a	884 a	723 a	851 a
Edmonton (RMR)	513 a	561 a	608 a	666 a	732 a	808 a	814 a	902 a	662 a	727 a
Brooks (AR)	**	**	622 a	624 a	707 a	716 a	759 a	772 a	689 a	698 a
Camrose (AR)	387 a	415 a	470 a	509 a	576 a	635 a	590 a	634 a	541 a	592 a
Ville de Canmore	**	**	678 a	679 a	760 a	787 a	986 a	1 014 a	743 a	762 a
Cold Lake (AR)	468 a	548 a	618 a	702 a	674 a	758 a	698 a	789 a	651 a	732 a
Grande Prairie (AR)	554 a	688 a	680 a	826 a	790 a	952 a	863 a	1 068 a	747 a	905 a
Lethbridge (AR)	439 a	455 a	543 a	591 a	647 a	675 a	705 a	761 b	601 a	631 a
Medicine Hat (AR)	441 c	462 b	483 a	515 a	583 a	605 a	663 a	692 a	549 a	574 a
Ville d'Okotoks	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	828 a	726 a	796 a
Red Deer (AR)	475 a	531 a	557 a	613 a	666 a	732 a	764 a	814 a	620 a	682 a
Wetaskiwin (AR)	**	**	449 a	469 a	537 a	572 a	**	537 a	510 a	539 a
Wood Buffalo (AR)	914 a	1 030 a	1 218 a	1 393 a	1 478 a	1 717 a	1 575 a	1 713 a	1 394 a	1 605 a
Alberta, centres de 10 000+	**514 a**	**575 a**	**634 a**	**712 a**	**767 a**	**868 a**	**822 a**	**919 a**	**694 a**	**781 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2006 selon le nombre de chambres

Alberta

Centre	Studios			1 chambre			2 chambres			3 chambres +			Tous les log.		
	Vacants		Total	Vacants		Total	Vacants		Total	Vacants		Total	Vacants		Total
Calgary (RMR)	15	a	1 829	100	a	20 140	81	a	16 541	14	a	1 823	211	a	40 333
Edmonton (RMR)	65	a	4 595	382	a	31 171	288	a	26 762	34	a	2 997	770	a	65 524
Brooks (AR)	**		**	4	a	149	10	a	466	**		35	16	a	653
Camrose (AR)	0	a	7	6	a	325	3	a	646	0	a	22	9	a	1 000
Ville de Canmore	**		**	0	a	29	1	a	44	0	a	7	1	a	82
Cold Lake (AR)	3	a	27	11	a	218	11	a	356	0	a	36	25	a	637
Grande Prairie (AR)	0	b	121	1	a	895	1	a	1 570	0	a	137	2	a	2 723
Lethbridge (AR)	**		188	6	a	1 147	5	a	1 654	0	d	62	17	a	3 050
Medicine Hat (AR)	0	b	57	13	b	852	8	a	1 474	**		96	24	a	2 478
Ville d'Okotoks	**		**	**		**	**		**	0	a	16	0	a	94
Red Deer (AR)	0	c	180	10	a	1 878	14	a	2 672	0	c	138	24	a	4 868
Wetaskiwin (AR)	**		**	0	a	226	0	a	516	0	a	13	0	a	760
Wood Buffalo (AR)	0	a	41	2	a	979	2	a	1 828	3	a	208	7	a	3 056
Alberta, centres de 10 000+	**90**	**a**	**7 055**	**534**	**a**	**58 019**	**425**	**a**	**54 594**	**57**	**a**	**5 590**	**1 106**	**a**	**125 258**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon le nombre de chambres
Alberta

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Calgary (RMR)	4,3 b	2,3 c	3,2 a	1,4 a	3,4 a	1,7 a	5,7 c	2,6 b	3,4 a	1,6 a
Edmonton (RMR)	5,0 a	2,2 a	5,2 a	1,8 a	6,4 a	1,6 a	5,1 a	1,4 a	5,7 a	1,7 a
Brooks (AR)	**	**	5,4 a	3,4 a	6,2 a	2,7 a	3,0 d	12,1 d	5,9 a	3,3 a
Camrose (AR)	0,0 a	0,0 a	0,9 a	1,8 a	3,4 a	0,5 a	0,0 a	0,0 a	2,5 a	0,9 a
Ville de Canmore	**	**	0,0 a	0,0 a	4,5 a	4,5 a	0,0 a	0,0 a	2,4 a	2,4 a
Cold Lake (AR)	16,7 a	14,8 a	4,1 a	9,6 a	10,4 a	7,0 a	5,4 a	2,8 a	8,2 a	8,0 a
Grande Prairie (AR)	3,2 a	0,0 b	0,6 a	0,5 a	0,4 a	0,1 a	0,0 a	0,0 a	0,6 a	0,2 a
Lethbridge (AR)	0,8 a	**	2,2 b	1,5 c	4,2 b	0,6 a	**	**	3,4 b	1,2 a
Medicine Hat (AR)	**	1,8 c	2,3 a	2,8 a	4,4 b	2,0 a	**	**	3,9 a	2,5 a
Ville d'Okotoks	a.l.u.	**	**	**	**	**	0,0 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a
Red Deer (AR)	1,8 c	2,7 c	2,7 a	1,5 b	2,2 a	1,9 a	1,8 c	0,0 c	2,3 a	1,7 a
Wetaskiwin (AR)	**	**	3,5 a	0,0 a	4,8 a	0,0 a	0,0 a	0,0 a	4,3 a	0,0 a
Wood Buffalo (AR)	0,0 a	0,0 a	0,9 a	0,3 a	0,5 a	0,2 a	0,5 a	1,9 a	0,7 a	0,4 a
Alberta, centres de 10 000+	**4,6 a**	**2,3 a**	**4,1 a**	**1,6 a**	**4,8 a**	**1,6 a**	**4,9 a**	**1,9 a**	**4,5 a**	**1,7 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

4.1.1 Appartements en copropriété offerts en location et appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] Taux d'inoccupation (%) Alberta - 2006

Secteur (copropriétés)	Appartements en copropriété offerts en location		Appartements visés par l'ELL[1]	
Calgary (RMR)	0,7	a	0,5	a
Edmonton (RMR)	0,6	a	1,2	a

1 Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'Enquête sur les loge

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

4.1.2 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location et des appartements d'initiative privée visés par l'ELL[1] selon le nombre de chambres à coucher Alberta - 2006

Secteur (copropriétés)	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]	App. en coprop. offerts en location	App. visés par l'ELL[1]
Calgary (RMR)	**	617 a	**	780 a	1 257 d	960 a	1 670 d	884 a
Edmonton (RMR)	**	561 a	706 c	666 a	908 c	808 a	973 a	902 a

1 Seuls les appartements situés dans des immeubles locatifs comptant au moins trois logements offerts en location sont visés par l'ELL.

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

4.3.1 Univers des copropriétés, nombre d'unités offertes en location, pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location et taux d'inoccupation Appartements en copropriété Alberta - 2006

Secteur (copropriétés)	Univers des copropriétés	Nombre d'unités offertes en location		Pourcentage d'appartements en copropriété offerts en location		Taux d'inoccupation	
Calgary (RMR)	26 689	4 704	a	17,6	a	0,7	a
Edmonton (RMR)	22 319	3 974	a	17,8	a	0,6	a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'avril/octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs de la SCHL donne un aperçu des taux d'inoccupation et de disponibilité, ainsi que des loyers moyens, tant dans les immeubles neufs qu'existants. Cette année, la SCHL introduit une nouvelle mesure qui estime l'évolution des loyers en fonction des immeubles existants seulement. Cette estimation est établie à partir d'immeubles qui faisaient partie de l'échantillon d'enquête tant en 2005 qu'en 2006. L'évolution du loyer dans les immeubles existants constitue une estimation du pourcentage de changement des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs qui fait abstraction des effets de composition que peuvent avoir les immeubles neufs, les conversions d'immeubles et la rotation de l'échantillon d'enquête sur l'évolution du niveau des loyers. L'estimation du pourcentage de changement des loyers est disponible dans le Rapport sur le marché locatif – Faits saillants-Canada et dans la section narrative des rapports sur le marché locatif locaux. Les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants sont également fournis. Bien que le pourcentage de variation des loyers dans les immeubles existants publié dans nos rapports soit significatif d'un point de vue statistique, toute variation de loyer qui pourrait être calculée d'après les niveaux de loyer dans les immeubles neufs et existants pourrait être significative d'un point de vue statistique ou pourrait ne pas l'être.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mesure la conjoncture du **marché locatif secondaire**, lequel englobe les logements non visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans son Enquête sur le marché locatif secondaire (EMLS) :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable partageant un seul toit et situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location situés dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle possède trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre, et leurs résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

La SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation, tirées des résultats de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété. Elle publie également des données sur les loyers moyens, obtenues grâce à l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et l'Enquête auprès des ménages sur les loyers. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation [c.v.]).

En 2006, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet d'une enquête dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements faisant partie du marché locatif secondaire ont fait l'objet d'une enquête à Vancouver, Toronto et Montréal.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés ogements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Enquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles et des ménages des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme fédéral responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le Canada continue de posséder l'un des meilleurs systèmes de logement du monde. La SCHL veille à ce que les Canadiens aient accès à un large éventail de logements de qualité, à coût abordable, et elle favorise la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL au www.schl.ca

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1 800 668-2642 ou par télécopieur : 1 800 245-9274.

De l'extérieur du Canada : (613) 748-2003; télécopieur : (613) 748-2016

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1 800 668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications nationales stantards ou des rapports régionaux spéciaux, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2006 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

F

NOUVELLES ENQUÊTES ET NOUVEAUX RAPPORTS

Nous avons consulté nos clients... ils nous ont parlé... nous les avons écoutés!

Améliorations aux produits et services d'analyse de marché de la SCHL

Nos clients

nous ont dit que les produits et services de la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) constituent leur meilleure source d'information sur le marché de l'habitation. Ils se fient aux données factuelles complètes et à jour que nous leur présentons, ainsi qu'à nos prévisions. Ils nous ont également indiqué des moyens de rendre nos produits encore meilleurs.

- Information sur le marché locatif secondaire
- Enquête sur les logements locatifs menée au printemps
- Enquête sur les dépenses de rénovation couvrant 10 grands centres
- Publications produites pour un nombre accru de centres

Vous voulez en savoir plus?

À compter de décembre 2006 et tout au long de 2007, la SCHL mettra en place des améliorations qui profiteront à tous les intervenants du marché. Pour en savoir davantage, visitez régulièrement notre site Web et abonnez-vous aux publications électroniques gratuites du Centre d'analyse de marché de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca/marchedelhabitation

64485_2006_A01